

Bijlagen 2024
27 februari 2024
Nr. V8/7
Reg.nr. INTB-24-06293
Bijlagen: 2

Agendapunt: 10



Voorstel tot (ongewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan 'Langestraat (Het Pakhuis)' met bijbehorende beeldkwaliteitsplan 'Het Pakhuis'

Aan de gemeenteraad

Inleiding

Aan de Langestraat staan nu als een verlengstuk aan De Vijfhoek 12 woningen van de WBO. De HMO (Herstructureringsmaatschappij Overijssel) is samen met de WBO bezig om tot een goede invulling te komen van deze locatie, want de woningen zijn gedateerd en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Zo is op 7 juni 2022 de Nota van uitgangspunten voor de ontwikkelingen rondom de Langestraat vastgesteld door het college. Deze uitgangsnote is onderdeel van de aanvraag voor de subsidie in het kader van de Regeling Impulsaanpak Winkelgebieden. Deze is toegekend. Hiermee is de weg vrijgemaakt om verder te gaan met de uitwerking van de verschillende projecten rondom de Langestraat, onder andere de locatie van het 'Het Pakhuis', zoals het in de Nota van uitgangspunten wordt aangeduid. Er is tussen de partijen een samenwerkingsovereenkomst en daaropvolgend een anterieure overeenkomst gesloten. Op 12 december 2023 is door het college besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Langestraat (Het Pakhuis)' en het daarbij horende beeldkwaliteitsplan 'Het Pakhuis' ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 8 weken ter inzage gelegen tot en met 13 februari 2024.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om de bestaande 12 woningen te slopen en te herontwikkelen naar 12 appartementen. De massa bestaat uit 3 bouwlagen met kap aan de zijde van het Singelpark en de Nieuwe Post. Richting de binnenstad wordt de massa afgebouwd zodat deze aansluit op het bebouwingsbeeld omgeving Hofstraat. Omdat de hoogte van de bouwmassa niet op alle plekken strookt met de uitgangspunten in de welstandsnota is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan zegt iets over de uitstraling en architectuur van de bebouwing. Op deze manier wordt ervoor gezorgd dat het, ondanks de hoogte, een plan wordt welke passend is en zich voegt in het Oldenzaalse bebouwingsbeeld.

Procedure

Dat op deze locatie een ontwikkeling gaat plaatsvinden is op meerdere momenten in het lokale nieuws voorbij gekomen. Ook zijn met omwonenden gesprekken gevoerd over deze ontwikkeling. Daarnaast heeft op dinsdag 21 november 2023 een inloopavond plaatsgevonden. Op deze avond is de inrichting van het openbaar gebied, het plan voor de 'De Nieuwe Post' en 'Het Pakhuis' gepresenteerd. Deze plannen zijn goed ontvangen. Er werden vragen gesteld over het plan, de planning en parkeren. Over het plan waren weinig negatieve geluiden. De meeste aandacht ging uit naar parkeren. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 december 2023 tot en met 13 februari 2024 (8 weken) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is geen zienswijze ingediend. Daarom kan het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast worden gesteld. Twee weken na vaststelling wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en bekendgemaakt via de gebruikelijke kanalen.

Argumenten

Beleidsafweging

De ontwikkeling van de 'Langestraat (Het Pakhuis)' is onderdeel van een gebiedsontwikkeling rondom Deurningerstraat – Langestraat – Hofstraat. Twee belangrijke beleidspunten zijn de detailhandelsvisie en de woonprogrammering. In de detailhandelsvisie gaat uit van het versterken van het kernwinkelgebied door het concentreren van detailhandel op de daarvoor aangewezen plekken. Op deze locatie in de binnenstad wordt geen detailhandel toegevoegd, maar wel centrumversterkende voorzieningen zoals wonen. Hiermee wordt voldaan aan de Structuurvisie Detailhandel. Voor de woonprogrammering geldt dat het plan weliswaar geen onderdeel van de Woondeal Twente, van 2 december 2022, maar grenst wel aan een dergelijk plan in een gebied waar een totale gebiedsontwikkeling plaats gaat vinden. Hiermee sluit het goed aan bij het in de woondeal aangemerkte sleutelproject 'Nieuwe Post'. Het plan draagt dan ook bij aan de in 2021 door de raad vastgestelde "Strategische woonprogrammering Oldenzaal 2020-2030".

Parkeren

Ten aanzien van de parkeerbehoefte wordt geconcludeerd dat ten opzichte van de huidige situatie minder plek is voor parkeerplaatsen op eigen terrein, namelijk 7 in plaats van 12 parkeerplaatsen. Conform de door het college vastgestelde 'Nota van uitgangspunten Gebiedsontwikkeling Langestraat e.o. Oldenzaal' wordt er voor de nieuwe bewoners vanuit gegaan dat zij gaan parkeren in de parkeergarage van de Driehoek. Zij krijgen geen parkeervergunning voor het openbaar gebied. Mocht deze mogelijkheid in de toekomst vervallen dan kijken de verschillende partijen, (o.a. eigena(a)r(en) en gemeente) of in de omgeving andere mogelijkheden zijn. Ook wordt op dit moment (november 2023) gewerkt aan een grote inventarisatie van alle parkeergelegenheden in de binnenstad van Oldenzaal. Mogelijk komen hier naar de toekomst toe andere inzichten naar voren. Voor nu kan geconcludeerd worden dat de benodigde parkeerplaatsen aanwezig zijn in de parkeergarage in de Driehoek.

Stedenbouwkundige inpassing

In de nota van uitgangspunten zijn de eerste stedenbouwkundige uitgangspunten vastgelegd. In de uitwerking is het plan zodanig uitgewerkt dat een hoek ontstaat die de Langestraat richting het noorden en oosten begeleidt. Op deze manier wordt vorm gegeven aan een logisch stratenpatroon. Ook zorgt de wandvorming richting de Hofstraat ervoor dat dit binnengebied aantrekkelijker wordt en meedoet in de routing richting de binnenstad. De Welstandsnota schrijft voor de binnenstad o.a. dat een verticale gevelopbouw is van twee bouwlagen plus een kap met een doorgaans haaks op de straat gerichte nok. De hoogten van de bouwlagen en de vorm van de kap variëren per pand. Het beoogde plan kijkt op dit onderdeel op een paar plekken af en daarom is besloten een apart beeldkwaliteitsplan op te stellen en vast te stellen. Dit om te borgen dat de toekomstige ontwikkeling van een zodanige ruimtelijke kwaliteit is dat deze zich goed voegt in het Oldenzaalse straat- en bebouwingsbeeld met een uitstraling die op deze locatie in de binnenstad gewenst is.

Oldenzaal, 15 maart 2024

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

G.A. Tiebot

P.G. Welman

Bijlagen

Bijlage 1: ontwerpbestemmingsplan 'Langestraat (Het Pakhuis)';

Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan "Het Pakhuis" Oldenzaal.

Nr. 1369



De raad van de gemeente Oldenzaal;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 27 februari 2024, nr. V8/7, reg.nr. INTB-24-06293;

gelet op Wet ruimtelijke ordening

b e s l u i t :

- het bestemmingsplan 'Langestraat (Het Pakhuis)', identificatie: NL.IMRO.0173.BP05012-va01 ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, regels en toelichting;
- het beeldkwaliteitsplan "Het Pakhuis" Oldenzaal vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 maart 2024

de griffier,

de voorzitter,

B.C. de Groot

P.G. Welman